Kreis Herzogtum Lauenburg Gemeinde Schulendorf

Erläuterungsbericht

zur 1. Änderung des mit Erlaß vom 21.07.76, Geschäftszeichen: IV 81od-812-2-53.115 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigten Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen dieser Änderung für mehrere Bereiche eine Nutzungsänderung im F-Plan darzustellen.

Allgemeines:

Bevölkerungsentwicklung:

| 331 | EV |
|-----|-----|
| 346 | 10 |
| 359 | 11 |
| 361 | 11 |
| 365 | 11 |
| | 359 |

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 12 Jahren um 34 EW gestiegen = 10,27 %.

Von 1976 bis 1986 ist die Anzahl der Wohnungen um 11,8 % von 118 auf 132 gestiegen. Die Wohnungsbelegungszahl (EW/WE) hat sich in den letzten Jah-

ren wie folgt entwickelt:

| 1976 | 1980 | 1981 |
|-----------|------------|------------|
| 2,8 EW/WE | 2,76 EW/WE | 2,73 EW/WE |

Bauliche Entwicklung:

Die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde Schulendorf ist seit Genehmigung des F-Planes normal verlaufen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind mehrere Baulücken vorhanden. Ein Teil der Baugrundstücke steht allerdings wegen landwirtschaftlicher Immissionen oder langfristiger Erbauseinandersetzungen z. Z. nicht als Bauland zur Verfügung.

Mit den in der Änderung neu dargestellten Bauflächen und den Baulücken ist der langfristige Eigenbedarf der Gemeinde bis zum Jahre 2000 gedeckt.

- 2 -

Im einzelnen sind neu dargestellt:

Fläche 1

Eine Fläche von ca. 1,0 ha Größe nordwestlich des Wiesenweges soll von landwirtschaftlicher Nutzfläche in gemischte Baufläche umgewandelt werden.

Die Fläche ist bereits bebaut. Hier kann ein weiteres Vorhaben errichtet werden.

Die Fläche südöstlich des Wiesenweges war bisher als Dorfgebiet dargestellt. Etwa die Hälfte dieser Fläche wird künftig - entsprechend der jetzigen Nutzung - als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, um die "Grünbeziehung" zwischen dem Teich und den nördlich der Ortslage gelegenen Niederungsflächen zu erhalten. Die andere Hälfte dieser Fläche wird nicht mehr als Dorfgebiet, sondern als gemischte Baufläche dargestellt.

Fläche 2

In diesem Bereich soll eine ca. 0,3 ha große Fläche, die als Dorfgebiet dargestellt war, entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die Umwandlung erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen, um den vorgelagerten Teich landschaftsgerecht in das Dorfbild einzubinden.

Fläche 3

Eine Fläche von ca. 0,1 ha soll als gemischte Baufläche dargestellt werden. Sie dient der Abrundung der Ortslage. Für dieses Grundstück ist bereits eine Teilungsgenehmigung erteilt worden.

Fläche 4

Eine Fläche von 0,20 ha Größe soll von landwirtschaftlicher Nutzfläche in gemischte Baufläche umgewandelt werden. Auf dieser Fläche können zwei Vorhaben errichtet werden.

Fläche 5

Diese Fläche ist nicht mehr Bestandteil der 1. F-Plan-Änderung.

Fläche 6

Eine Fläche von ca. 0,12 ha Größe soll als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Fläche wird z. Z. als Garten genutzt und ist mit einer Garage bebaut.

Fläche 7

Diese Fläche ist nicht mehr Bestandteil der 1. F-Plan-Änderung. Ursprünglich war hier die Kläranlage für die Ortsteile Schulendorf und Franzhagen vorgesehen, die aktuelle Planung sieht jedoch einen Anschluß dieser Ortsteile an die Kläranlage Büchen vor.

Fläche 8

Die Entsorgungsfläche bezeichnet den Standort der belüfteten Kläranlage für den Ortsteil Bartelsdorf. Die Anlage ist fertiggestellt und Bartelsdorf ist angeschlossen.

- 3 -

Fläche 9 Diese Fläche ist nicht mehr Bestandteil der 1. F-Plan-Änderung.

Flächen 10 bis 12 Die Flächen 10 bis 12 kennzeichnen die Lage von 3 der 4 im Gemeindegebiet liegenden Altlastenablagerungen (Müllgruben):

- Fläche 10: Eine ehem. Kiesabgrabung in einer Größe von 0,3 ha mit einem Volumen von 15.000 cbm wurde in dem Zeitraum von 1948 bis 1978 mit Hausmüll, Bauschutt und pflanzlichen Abfällen verfüllt.
- Fläche 11: Eine ehem. Kiesabgrabung in einer Größe von 0,25 ha mit einem Volumen von 12.500 cbm wurde in dem Zeitraum von 1950 bis 1960 mit Bauschutt, Hausmüll und pflanzlichen Abfällen verfüllt. Die Art der Nutzung ist Landwirtschaft.
- Fläche 12: Eine ehem. Kiesabgrabung in einer Größe von 0,35 ha mit einem Volumen von 15.000 cbm wurde in dem Zeitraum von 1950 bis 1982 mit Hausmüll, Bauschutt und pflanzlichen Abfällen verfüllt. Die jetzige Nutzung ist Unland.

Die vierte Altlast ist im F-Plan nicht dargestellt. Sie liegt ca. 900 m nordöstlich vom Ortsrand Franzhagen. Eine ehem. Kiesabgrabung in einer Größe von 0,2 ha mit einem Volumen von ca. 10.000 cbm wurde in dem Zeitraum von 1950 bis 1977 mit Hausmüll, Bauschutt und pflanzlichen Abfällen verfüllt. Die jetzige Nutzung ist Landwirtschaft.

Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt in den drei Ortsteilen durch Einzelbrunnen. Bei einem Großteil der Brunnen, insbesondere bei Flachbrunnen, ist die Wasserqualität durch den hohen Nitratwert (über 50 mg/l) schlecht, z. T. als Trinkwasser nicht geeignet. Die Gemeinde hat einen Rahmenvertrag mit der Gemeinde Büchen abgeschlossen, in dem die Gemeinde Schulendorf sobald als möglich an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Büchen angeschlossen wird. Als Übergangslösung bis zur zentralen Versorgung können bei Einzelbrunnen nur Tiefbrunnen mit einer Tiefe von mehr als 50,0 m empfohlen werden.

Abwasserbeseitigung:
Der Ortsteil Bartelsdorf ist an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen, deren Standort in der Planzeichnung als Teiländerungsfläche 8 dargestellt ist.
Für die Ortsteile Schulendorf und Franzhagen bestehen noch z. Z.
Einzelkläranlagen. Diese beiden Ortsteile werden an die Kläranlage Büchen angeschlossen.

- 4 -

Landwirtschaftliche Immissionen:

Nach dem Gutachten der Landwirtschaftskammer von 1983 liegen im Zusammenhang der bebauten Ortsteile der Gemeinde Schulendorf insgesamt 15 landwirtschaftliche Betriebe. Als Betriebsanlagen mit intensiver Schweinehaltung sind im Ortsteil Schulendorf die Betriebe 1 und 2 und im Ortsteil Bartelsdorf die Betriebe 3 und 4 zu beurteilen. Der Standort der einzelnen Betriebe ist in der beigehefteten Übersichtskarte zu ersehen.

Lärmimmissionen

Für die Landesstraße 205 und Bundesstraße 209 wurden vereinfachte Ermittlungsverfahren gemäß dem Runderlaß des Innenministers vom 23.09.1987 durchgeführt (s. Anlagen). In den neu dargestellten Bauflächen werden die Richtwerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 eingehalten.

Landschaftsschutzgebiet:

Das Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Hohes Elbufer" mit Ausnahme der Ortslage. Die Landschaftsschutzgrenze ist in der Planzeichnung eingetragen. Vor Realisierung der neu dargestellten Bauflächen sind diese aus

dem Landschaftsschutz zu entlassen.

Kulturdenkmale:

Die folgenden Gebäude sind als Kulturdenkmale gemäß § 1 DSchG nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden:

Ortsteil Bartelsdorf:

1. Dorfstr. 9

2. Dorfstr. 7

3. Dorfstr. 2

4. Kiebitzstr. 2

Ortsteil Schulendorf:

5. Zum Strücken 11 (2 Gebäude)

6. Zum Strücken 5

7. Birkenallee 8

Ortsteil Franzhagen:

Reste des Franzhagener Ringwalles in der Feldmark (nördlich der heutigen Ortslage von Franzhagen im Bereich der sogenannten Hesterkoppel)

Erhaltenswerte Ortslagen:

Die Geltungsbereiche der erhaltenswerten Ortslagen der drei Ortsteile sind . in die Planzeichnung übernommen worden.

Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 (5) 5 BauGB, in dem erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Bei der Darstellung wurde Wert darauf gelegt, die gewachsenen Ortslagen in ihrem Landschaftsbezug darzustellen.

Zu den einzelnen Ortsteilen wird folgendes bemerkt:

Die Anfänge der durch den Scheidebach getrennten Ortsteile Schulendorf und Franzhagen (ursprünglich Lalkau) lassen auf einen Siedlungstypus, der im Hannoverschen Wendland häufiger vertreten ist, schließen: Zwei Orte liegen, nur durch eine Senke getrennt, sich gegenüber. In Franzhagen wurde im Jahr 1592 ein Jagdschloß erbaut, dem ein ausgedehnter Schloßgarten angehörte. Auch wenn heute keine sichtbaren Zeugen mehr davon erkennbar sind, handelt es sich hier um einen Bereich von geschichtlicher Bedeutung.

Archäologische Denkmale:

Im Südosten des Ortsteils Franzhagen liegt in einer Hofkoppel der Sockel eines ehemaligen Grabhügels, der in der Landesaufnahme mit der Nr. 1 beschrieben ist. Dieser Hügelrest kann noch Funde enthalten und beabsichtigte Veränderungen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im Nordosten von Franzhagen liegt ein Ringwall. Diese frühgeschichtliche Befestigung wird in das Denkmalbuch eingetragen. Alle Eingriffe am Denkmal und Veränderungen seiner Umgebung sind nach dem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.

Weitere Änderungen:

Die im F-Plan dargestellte Neutrassierung der L 205 ist in der Planzeichnung der 1. Änderung nicht mehr dargestellt.

Schulendorf, im März 1990

Der Bürgermeister